

2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kråkängen



Varsågod! Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential.

Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kråkängen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2043.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna höjs från 1 januari 2021.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-05-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-08-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Hejderidarens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 17 procent. Samfälligheten förvaltar kråkängsparken.

Styrelsen

Gunnar Barrefors	Ordförande
Oliwer Falk	Ledamot
Marcus Hedenberg	Ledamot
Sebastian Larsson	Ledamot
Johan Röstberg	Ledamot
Erik Söderlund	Ledamot

Slutar i januari 2021

Margita Nilsson Horal Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Erling Zetterman
Åke Åkerman

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

Valberedning

Gitte Dellhage
Magdalena Ivarsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OLIVEDAL 3:26	1984	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

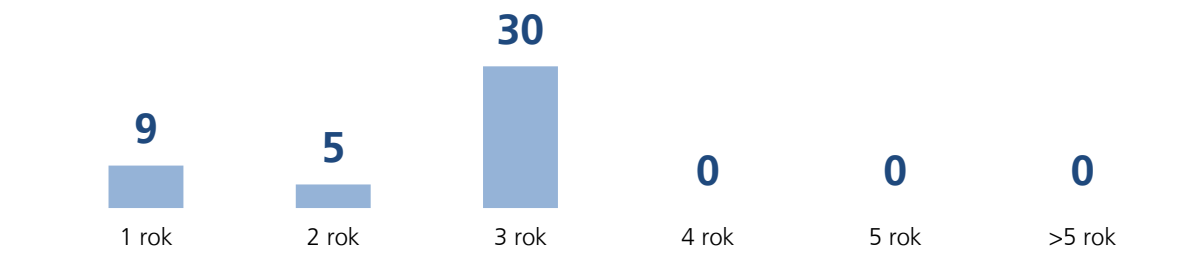
Fastigheten bebyggdes 1904 - 1906 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1960.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 000 m², varav 2 845 m² utgör lägenhetsyta och 155 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Gemensamhetsutrymmen**

Bastu
Gästlägenhet/samlingslokal
Cykelrum
Barnvagnsrum
Soprum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2043.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av fönster	2020	Byte av fönster (ca 100 st linoljemålade) mot gatan och mot Kråkängsparken
Takmålning och taksäkring	2020	Målning av tak och uppsättning av säkerhetsutrustning på taket
Byggnation nya fönster östfasad	2020	2 lägenheter i 9D har byggt nya fönster på gavel åt öster
Nya balkonger	2020	8 st nya balkonger mot innergården
Injustering av värme	2018	
Trapphus 9D	2018 - 2019	Renovering och ommålning
Byte av termostater	2017	
Byte av radiatorventiler	2017	
Byte VS pump	2017	
Renovering av porten	2017	
OVK	2017	
Betonggolv i cykelkällaren	2016	
Tryckstyrda ventilationsfläktar på taken	2016	
Målning ytterdörrar	2016	
Målning balkongdörrar	2015	10 balkongdörrar (gården och gavlar) från 2005 målades
Prognosstyrd värmereglering	2015	
Sockelbeslagning befintliga balkonger	2015 - 2016	Befintliga balkonger överst i respektive rad
Rivning av två trappnedgångar gården	2015	
Nya balkonger och altan	2015 - 2016	21 balkonger, 1 altan
Byte fönster mot gården och gavlar	2015 - 2016	94 fönster
Tätning av hålkäl mot husväggar	2014	
Dränering av mark mot gatan 11A/B	2013	
Avloppsstammar renoverades	2012	
Byte av fönster i gatuhuset 11 A/B	2008	
Installation av nya radiatorer och fönsterbänkar 11 A/B	2008 - 2009	Klart i april 2009
Omputsning av fasad mot gatan 11 A/B	2008	
Nya balkonger	2005 - 2006	28 balkonger
Ommålning av tak	2004	
Nytt gårdsbjälklag	2003 - 2004	
Källar-/Gårdsrenovering	2003 - 2005	
Omputsning av fasad	1999	1976, 1985 (11A, B, C, D gårdsfasad), 1997 (9A, B, C, D gårdsfasad), 1999 (9A och B gatufasad)
Omläggning av tak	1985	
Rörstambyte	1976	
Elstambyte	1976	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ett nytt modernt system för brandvarnare ska installeras i gemensamma utrymmen	2021	Befintligt system med seriekopplade brandvarnare fungerar inte bra då felaktiga larm stör och medför att medlemmar inte reagerar på larm
Den gamla VVC pumpen i värmecentralen byts ut	2021	Cirkulationspumpen för varmvatten (kranvatten) byts ut pga hög ålder
Underhåll och ombyggnad av suterrängvåningen	2021	Tidigare lokalyta planeras att omvandlas till bostadsyta under 2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telenor
Kabel-TV	ComHem
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Teknisk förvaltning	Sköts i föreningens regi
Energioptimering	Egain Sweden AB
Trottoarskötsel	Göteborgs stad
Råttfälla i avloppsbrunn	Anticimex
Hämtning sorterat hushållsavfall	Stena Recycling
Hämtning av hushållens restavfall	Renova

Föreningens ekonomi

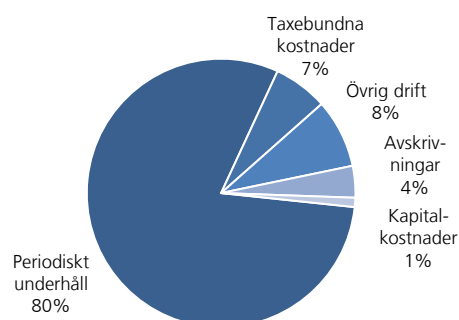
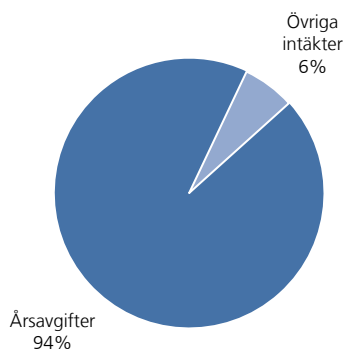
Föreningen har en god och stabil ekonomi. Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2014. Med anledning av kostnaderna för fönster- och takprojektet som var en god investering i att bevara husets karaktär och byggnadsvärde på långsikt, har styrelsen kommit fram till att årsavgifterna behöver höjas med 4 % från och med 1 januari 2021. I samband med fönster- och takprojektet har föreningen tagit ett nytt lån på 7 000 000 kr. Planen är att en stor del av detta lån kommer att kunna lösas när suterrängvåningens lokalyta omvandlats till lägenheter.

Föreningen har vid årsskiftet 14 736 535 kr i lån som amorteras med 147 268 kr per år. Lånen förhandlades om under 2020 till lägre räntor. För att långsiktigt planera föreningens ekonomi har både en 30-års underhållsplan upprättats samt en 3-årsplan. Förhoppningen är att kunna ombilda lokalyta till 3-6 bostadsrätter under 2021 som kommer att finansiera kommande underhållsarbete samt att betala av delar av föreningens nuvarande lån.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 531 382	1 445 204
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 859 651	1 875 744
Finansiella intäkter	50	121
Minskning kortfristiga fordringar	0	5 084
Balkongfond	21 869	20 686
Ökning av långfristiga skulder	6 852 732	0
Ökning av kortfristiga skulder	2 169 952	0
	10 904 254	1 901 634
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	8 325 409	1 557 912
Finansiella kostnader	95 260	91 820
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 433 106	0
Ökning av kortfristiga fordringar	71 672	0
Minskning av långfristiga skulder	0	133 893
Minskning av kortfristiga skulder	0	31 831
	9 925 447	1 815 456
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 510 189	1 531 382
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	978 807	86 178

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under hösten 2020 har resterande gamla fönster ersatts av nya treglasfönster av tidstypisk sekelskifteskaraktär (ca 100 st). Samtidigt har taken målats om med tätande Noxyd-färg och säkerhetsutrustning installerats. Kostnaden för projektet har täckts med nya lån. I samband med detta har villkoren för befintliga lån förhandlats om vilket sänkt räntorna för dessa lån.

Under året har åtta lägenheter uppfört balkonger mot innergården och två uppfört ett nytt fönster på en gavel åt öster.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 61 st

Tillkommande medlemmar: 13 st

Avgående medlemmar: 11 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	612	612	612	612
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	169	383	403
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 186	2 778	2 825	2 877
Elkostnad/m ² totalyta	13	19	15	17
Värmekostnad/m ² totalyta	117	121	136	127
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	31	27	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	32	31	35	38
Soliditet (%)	6	49	49	49
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-6 891	-104	-88	-108
Nettoomsättning (tkr)	1 852	1 851	1 825	1 829

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 845 m² bostäder och 155 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 823 184	0	0	2 823 184
Upplåtelseavgifter	1 287 041	0	0	1 287 041
Kapitaltillskott	5 485 554	0	0	5 485 554
Fond för yttre underhåll	743 534	375 000	-198 088	566 622
Balkongfond	136 195	21 869	0	114 325
S:a bundet eget kapital	10 475 507	396 869	-198 088	10 276 726
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 397 599	-375 000	93 920	-2 116 519
Årets resultat	-6 891 268	-6 891 268	104 168	-104 168
S:a ansamlad förlust	-9 288 867	-7 266 268	198 088	-2 220 687
S:a eget kapital	1 186 640	-6 869 399	0	8 056 039

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-6 891 268
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 022 599
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-375 000</u>
summa balanserat resultat	-9 288 867

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

<u>743 534</u>
-8 545 333

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 851 651	1 850 781
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 000	24 963
Summa rörelseintäkter		1 859 651	1 875 744
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-7 860 073	-1 213 439
Övriga externa kostnader	Not 5	-331 084	-211 722
Personalkostnader	Not 6	-134 252	-132 751
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-330 300	-330 300
Summa rörelsekostnader		-8 655 709	-1 888 212
RÖRELSERESULTAT		-6 796 058	-12 468
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50	121
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 260	-91 820
Summa finansiella poster		-95 210	-91 700
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-6 891 268	-104 168
ÅRETS RESULTAT		-6 891 268	-104 168

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	14 531 059	14 861 358
Pågående byggnation	Not 9	1 433 106	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 964 164	14 861 358
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	4 000	4 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 000	4 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 968 164	14 865 358
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 550 064	1 474 487
Summa kortfristiga fordringar		2 550 064	1 474 487
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		41 626	66 725
Summa kassa och bank		41 626	66 725
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 591 690	1 541 212
SUMMA TILLGÅNGAR		18 559 855	16 406 570

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 110 225	4 110 225
Kapitaltillskott		5 485 554	5 485 554
Fond för yttre underhåll	Not 13	743 534	566 622
Balkongfond		136 195	114 325
Summa bundet eget kapital		10 475 507	10 276 726
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 397 599	-2 116 519
Årets resultat		-6 891 268	-104 168
Summa fritt eget kapital		-9 288 867	-2 220 687
SUMMA EGET KAPITAL		1 186 640	8 056 039
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	6 086 594	3 728 694
Summa långfristiga skulder		6 086 594	3 728 694
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	8 668 725	4 173 893
Leverantörsskulder		170 946	163 891
Skatteskulder		2 683	395
Övriga skulder		1 473 194	32 132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	971 073	251 526
Summa kortfristiga skulder		11 286 621	4 621 837
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 559 855	16 406 570

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	77 år	77 år
Miljöförbättringar	40 år	40 år
Balkong/terrass	77 år	77 år
Fönster	30 år	30 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 742 520	1 742 520
Hyror lokaler	0	26 268
Bredbandsintäkter	87 450	64 515
Gästlägenhet	21 700	17 500
Öresutjämning	-19	-22
	1 851 651	1 850 781

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	0	1 602
Övriga intäkter	8 000	23 361
	8 000	24 963

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	37 500
	Snöröjning/sandning	2 589	2 815
	Städning entreprenad	0	1 500
	Städning enligt beställning	3 000	1 500
	Sotning	0	20 183
	Myndighetstillsyn	0	700
	Gemensamma utrymmen	6 038	6 079
	Gård	5 339	2 194
	Serviceavtal	40 866	13 482
	Förbrukningsmateriel	10 638	2 448
		68 469	88 401
	Reparationer		
	Tvättstuga	783	7 483
	Entré/trapphus	0	11 342
	Lås	9 698	3 146
	VVS	7 363	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 150	0
	Tak	0	10 976
	Mark/gård/utemiljö	0	3 628
	Skador/klotter/skadegörelse	0	25 334
		22 994	61 909
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	102 700
	Installationer	0	89 138
	Elinstallationer	0	6 250
	Fönster	6 945 673	0
		6 945 673	198 088
	Taxebundna kostnader		
	El	38 448	58 072
	Värme	350 803	362 483
	Vatten	91 855	92 743
	Sophämtning/renhållning	86 319	91 607
	Grovsopor	0	350
		567 425	605 255
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 034	42 571
	Samfällighetsavgift	29 400	29 400
	Kabel-TV	28 732	28 127
	Bredband	87 120	88 750
		182 286	188 848
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	73 226	70 938
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	7 860 073	1 213 439

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	4 531	3 187
	Revisionsarvode extern revisor	4 875	4 500
	Föreningskostnader	638	1 869
	Fritids- och trivselkostnader	4 633	1 708
	Förvaltningsarvode	71 572	70 482
	Administration	132 767	4 745
	Konsultarvode	106 059	113 562
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 010	11 670
		331 084	211 722

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	73 996	73 990
	Löner	35 591	32 856
	Sociala kostnader	24 665	25 905
		134 252	132 751

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	103 689	103 689
	Förbättringar	226 611	226 611
		330 300	330 300

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	21 525 225	21 525 225
	Utgående anskaffningsvärde	21 525 225	21 525 225
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 663 866	-6 333 566
	Årets avskrivningar enligt plan	-330 300	-330 300
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 994 166	-6 663 866
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 531 059	14 861 358
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 030 000	2 030 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	30 329 000	30 329 000
	Taxeringsvärde mark	49 706 000	49 706 000
		80 035 000	80 035 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	79 000 000	79 000 000
	Lokaler	1 035 000	1 035 000
		80 035 000	80 035 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Balkongprojekt	1 433 106	0
		1 433 106	0
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	252 299	252 299
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	252 299	252 299
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-252 299	-252 299
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-252 299	-252 299
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	4 000	4 000
		4 000	4 000
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	9 180	9 180
	Klientmedel hos SBC	2 468 562	1 464 657
	Fordringar	72 322	0
	Fordringar kreditfakturor	0	650
		2 550 064	1 474 487
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	566 622	424 106
	Reservering enligt stadgar	375 000	375 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-198 088	-232 484
	Vid årets slut	743 534	566 622

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,830 %	4 000 000	0	2024-10-30
Handelsbanken	0,730 %	3 000 000	0	2021-10-30
Handelsbanken	0,950 %	401 649	417 381	2021-03-09
Handelsbanken	1,290 %	1 588 600	1 626 200	2021-03-01
Handelsbanken	0,950 %	887 076	908 712	2021-01-05
Handelsbanken	0,950 %	737 900	756 700	2021-03-09
Handelsbanken	1,140 %	2 140 094	2 193 594	2023-06-30
Handelsbanken	0,850 %	2 000 000	2 000 000	2021-01-27
Summa skulder till kreditinstitut		14 755 319	7 902 587	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 668 725	-4 173 893	
		6 086 594	3 728 694	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 018 979 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	14 775 000	8 510 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	70 000	70 000
Sociala avgifter	21 994	21 994
Ränta	22 690	13 623
Avgifter och hyror	160 716	145 909
Fönsterprojekt	695 673	0
	971 073	251 526

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I februari 2021 godkände Byggnadsnämnden ansökan om bygglov för ombyggnation av tidigare lokalyta.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

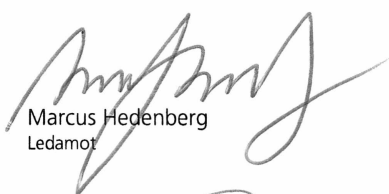
GÖTEBORG den 27/4 2021



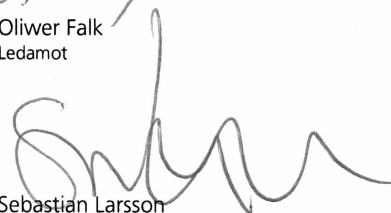
Gunnar Barrefors
Ordförande



Oliwer Falk
Ledamot



Marcus Hedenberg
Ledamot



Sebastian Larsson
Ledamot



Erik Söderlund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/5 2021



Erling Zetterman
Extern revisor



Åke Åkerman
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till

Föreningsstämman år 2021 i Bostadsrättsföreningen Kråkängen

Org nr 716408-7723

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Kråkängen för år 2020. Det är styrelsen som ansvarar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt handlat i strid med föreliggande stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisionssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen
- behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020

Göteborg den 10 maj 2021



Erling Zetterman
Extern revisor



Åke Åkerman
Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 811 940	1 742 520	1 742 000
Hyror lokaler	0	0	25 000
Bredbandsintäkter	73 000	87 450	87 000
Gästlägenhet	25 000	21 700	25 000
Öresutjämning	0	-19	0
Övriga intäkter	10 000	8 000	3 000
	1 919 940	1 859 651	1 882 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-13 000	0	-20 000
Snöröjning/sandning	-3 000	-2 589	-2 000
Städning entreprenad	0	0	-3 000
Städning enligt beställning	-3 000	-3 000	-1 500
Myndighetstillsyn	-1 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-10 000	-6 038	-10 000
Gård	-6 000	-5 339	-6 500
Serviceavtal	-42 000	-40 866	-15 000
Förbrukningsmateriel	-6 000	-10 638	-5 000
	-84 000	-68 469	-63 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-60 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-70 000
Tvättstuga	0	-783	0
Lås	0	-9 698	0
VVS	0	-7 363	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-5 150	0
	-50 000	-22 994	-130 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-3 500 000
Fönster	0	-6 945 673	0
	0	-6 945 673	-3 500 000
Taxebundna kostnader			
El	-61 000	-38 448	-47 000
Värme	-378 000	-350 803	-410 000
Vatten	-93 000	-91 855	-83 000
Sophämtning/renhållning	-96 000	-86 319	-73 000
Grovsopor	-1 000	0	0
	-629 000	-567 425	-613 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-45 000	-37 034	-37 000
Samfällighetsavgift	-31 000	-29 400	-31 000
Kabel-TV	-30 000	-28 732	-29 000
Bredband	-93 000	-87 120	-87 000
	-199 000	-182 286	-184 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-71 000	-73 226	-70 977
	-71 000	-73 226	-70 977

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-4 000	-4 531	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-5 000	-4 875	-5 000
Föreningskostnader	-2 000	-638	-6 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-4 633	-4 000
Studieverksamhet	0	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-75 000	-71 572	-72 000
Administration	-5 000	-132 767	-54 000
Konsultarvode	0	-106 059	-6 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-6 010	-6 000
	-101 000	-331 084	-155 000
Personalkostnader			
Lön	0	0	-3 000
Lön - fastighetsskötsel	-36 000	-35 591	36 000
Styrelsearvode	-70 000	-71 996	-70 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	-2 000	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-26 000	-24 665	-33 000
	-134 000	-134 252	-72 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-104 000	-103 689	-104 000
Förbättringar	-227 000	-226 611	-227 000
	-331 000	-330 300	-331 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 599 000	-8 655 709	-5 118 977
RÖRELSERESULTAT	320 940	-6 796 058	-3 236 977
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	50	0
Låneräntor	-125 000	-95 260	-100 000
	-125 000	-95 210	-100 000
RESULTAT	195 940	-6 891 268	-3 336 977

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA din årsredovisning, det är en värdehandling!

LOKALKONTOR

STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST

KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG–FREDAG
KL 07.00–21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR

STOCKHOLM 08-501150 00

WWW.SBC.SE